

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Feusdorf

Teilgebiet „Auf den Aachen II“

- Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a BauGB) -



Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung.....	3
2.	Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	3
3.	Abgrenzung des Plangebietes.....	3
4.	Planverfahren.....	4
5.	Fachgutachten	4
6.	Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
6.1.	Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 BauGB	4
6.2.	Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 BauGB	5
7.	Berücksichtigung der Umweltbelange	6
8.	Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen.....	7
9.	Alternativenprüfung	8

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht der Ortsgemeinde Feusdorf ein Baugebiet mit rd. 15 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser zu entwickeln. Der in der Ortsgemeinde bestehende Bedarf nach Bauland zu Wohnbauzwecken macht die Bereitstellung von Grundstücken erforderlich. Dieser ist bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu soll im nördlichen Ortsrandbereich, zwischen der Neustraße und den Straßen Waldfrieden und Auf dem Faller ein Baugebiet ausgewiesen werden, um so Bauwilligen in den kommenden Jahren Bauland zur Verfügung stellen zu können.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung weiterer Baugrundstücke im bisherigen Außenbereich zu schaffen.

Mittlerweile rekrutiert sich die Nachfrage nach Wohnbauland nicht mehr überwiegend aus zuzugswilliger Fremdbevölkerung, sondern die Wechseleffekte erfassen nun auch verstärkt die ortsgebundene Wohnbevölkerung, die innerhalb der eigenen Gemeinde Veränderungen und Optimierungen in der Wohnsituation anstrebt. Hier sind insbesondere die Nachkommen eingesessener Familien im Ort zu betrachten, die für die Zukunft ihren Wohnstandort im eigenen Heimatort zu sichern beabsichtigen. Folglich beabsichtigt die Ortsgemeinde nun die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes, um Bauwilligen, insbesondere darunter auch jungen Familien aus dem Ort, Grundstücke für den eigenen Bedarf zur Verfügung stellen zu können. Nachfrage kommt mittlerweile auch vermehrt aus dem Kreis der sog. Rückzugswilligen, die die Gemeinde vor geraumer Zeit u.a. wegen damals fehlender Arbeits- und Wohnraumperspektiven insbesondere Richtung Nordrhein-Westfalen verlassen haben. Die sich wandelnden Arbeits- und Mobilitätsbedingungen (Homeoffice und verbesserter ÖPNV) ermöglichen heute wieder das Wohnen im Heimatdorf.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit bauplanungsrechtlich um Außenbereich der Ortsgemeinde. Es besteht daher grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird aktuell fortgeschrieben.

3. Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 1,37 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke in der Gemarkung Feusdorf umfasst:

Flur 2:

Nr. 13, 14, 84/3 (teilw.) (Wirtschaftsweg)

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt weitgehend flurstückbezogen. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche durch die Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein im Mai 2021 ausgegeben wurde.

4. Planverfahren

Der Ortsgemeinderat Feusdorf hatte in seiner Sitzung am 30.08.2021 den Aufstellungsbeschluss für den o.g. Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB gefasst.

In seiner Sitzung am 27.04.2022 hat der Ortsgemeinderat die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Dies wurde am 23.09.2022 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde bekannt gemacht.

In der Folge wurde von September bis November 2022 gemäß den damaligen Bestimmungen die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) 1 BauGB durchgeführt.

Ein Ausnahmeantrag von §15 LNatSchG/§30(3) BNatSchG wurde am 17.11.2022 von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt.

Aus verfahrensrechtlichen Gründen wurde das Planverfahren anschließend auf das Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung umgestellt. Die Beschlüsse für die Verfahrensumstellung und Abwägung wurden vom Ortsgemeinderat am 01.03.2023 gefasst.

Mit der durchgeführten zweiten Offenlage übernimmt die bisher durchgeführte Offenlage die Funktion der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB. Den Bestimmungen eines zweistufigen Beteiligungsverfahrens wird somit entsprochen.

Die Offenlage gemäß §§ 3(2) und 4 (2) BauGB (Vollverfahren) wurde von Februar bis März 2025 durchgeführt.

Am 28.10.2025 wurden die Stellungnahmen der Offenlage abgewogen und der Plan als Satzung verabschiedet.

5. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Zuge des Verfahrens erstellt:

- Kampfmitteluntersuchung (Vorerkundung, Sondierung und Abschlussbericht)
- Biotopkartierung
- Artenschutzrechtliche Beurteilung
- Brutvogelkartierung
- Geotechnischer Bericht
- Kernbohrung
- geologisch-geographische Baugrunderkundung
- Verkehrsplanerische Stellungnahme

6. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

6.1. Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 BauGB

Hinweis: Der Beteiligungsschritt ersetzt die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die erste Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 04.10.2022 bis einschließlich 04.11.2022 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind 21 Stellungnahmen eingegangen.

Die erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß wurde vom 29.09.2022 bis einschließlich 04.11.2022 durchgeführt.

Folgende Anpassungen infolge der Abwägung wurden vorgenommen:

- Erstellung/Ergänzung folgender Fachgutachten:
 - verkehrsgutachterliche Stellungnahme
 - Kampfmitteluntersuchung (Vorerkundung, Sondierung und Abschlussbericht)

- Biotopkartierung
- Artenschutzrechtliche Beurteilung
- Brutvogelkartierung
- Geotechnischer Bericht
- Kernbohrung
- geologisch-geographische Baugrunderkundung
- Ergänzung der Hinweise auf der Planurkunde bzw. Begründung
- Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG für die Inanspruchnahme der nach § 15 LNatSchG pauschal geschützten Magerwiesen wurde gestellt und positiv beschieden
- Weitere redaktionelle Ergänzungen in der Begründung
- Doppelfestsetzung der privaten und öffentlichen Grünflächen als Flächen für Ver- und Entsorgung (Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung); keine direkte Folge der Abwägung, sondern Anpassung an aktuelle Darstellung gemäß PlanZVO
- Anpassung der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächengestaltung, Anpflanzung, naturnahe Versickerungsmulden, Regenwasserrückhaltung auf privater Grundstücksfläche)
- Anpassung der Hinweise und Festsetzungen zur Starkregenvorsorge und Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Anpassung des Entwässerungskonzepts
- Anpassungen im Umweltbericht, Festsetzung von Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Stellungnahmen bzw. die Abwägung führen zu einer Überarbeitung der Planung das grundsätzliche Planungskonzept wurde beibehalten.

6.2. Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 12.02.2025 bis einschließlich 14.03.2025 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind 14 Stellungnahmen eingegangen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 11.02.2025 bis einschließlich 14.03.2025 durchgeführt.

Folgende Anpassungen infolge der Abwägung wurden zum Satzungsbeschluss vorgenommen:

- Nachweis der aktuell verfügbaren Innenpotenziale der Ortsgemeinde gemäß des Landesportals „Raum+Monitor“ und Darlegung des Planungsbedarfs im Außenbereich in der Begründung
- Redaktionelle Ergänzung des Entwässerungskonzeptes
- Durchführung einer Wasserhaushaltbilanz
- Redaktionelle Anpassung der Hinweise auf der Planurkunde und in der Begründung.
- Redaktionelle Anpassung im Umweltbericht (Klarstellungen).

Die Änderungen / Ergänzungen führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen, so dass der Entwurf des Bebauungsplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 BauGB nicht erneut zu veröffentlichen ist und keine Stellungnahmen erneut einzuholen sind.

7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2 a und § 4 c BauGB), in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Hieraus wird an dieser Stelle verwiesen (s. BNL.baubkus (2025): Umweltbericht mit Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan der OG Feusdorf „Auf den Aachen II“).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Auf den Aachen II" der Ortsgemeinde Feusdorf ist beabsichtigt, aktuell genutzte Grünlandflächen in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umzuwandeln. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über etwa 1,37 Hektar. Obwohl der Geltungsbereich strukturarm ist (keine Sträucher, Bäume, Steinriegel, Häuser), wird er aufgrund seiner Beschaffenheit als Magerwiese als wertvoll eingestuft.

Übergeordnete Umweltbelange wie Schutzgebiete, Flächen des Biotopkatasters oder andere Umweltschutzpläne werden von diesem Vorhaben nicht tangiert. Die Grünlandflächen innerhalb des Geltungsbereichs unterliegen jedoch gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG in Verbindung mit § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG RLP einem Schutzstatus und wurden mit dem Erhaltungszustand A bewertet. Die geplante Überplanung stellt somit einen erheblichen ökologischen Eingriff dar, der jedoch durch ein erarbeitetes Maßnahmenkonzept bewertet und ausgeglichen werden kann. Eine entsprechende Ausnahme-genehmigung wurde bereits von der Kreisverwaltung erteilt und liegt den Offenlageunterlagen bei.

Nachfolgend findet in tabellarischer Form eine Bewertung der Schutzgüter statt. Die Bewertung beruht auf dem Einfluss des Vorhabens mit dessen Wirkungen auf die Naturgüter, den Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen untereinander. Die Darstellung basiert auf einem 4-Stufen-Modell: keine Beeinträchtigung, geringe Beeinträchtigung, erhebliche Beeinträchtigung (eB) und erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS).

Schutzgut	Bewertung der Beeinträchtigung
Fläche und Boden	Erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS)
Wasser / Wasserhaushalt.	Erhebliche Beeinträchtigung (eB)
Klima und Klimawandelfolgen	Erhebliche Beeinträchtigung (eB)
Tiere, Pflanzen und Biotope	Erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS)
Landschaftsbild und Erholung	Erhebliche Beeinträchtigung (eB)
Mensch und menschliches Wohlbefinden	Geringe Beeinträchtigung
Wechselwirkungen	Erhebliche Beeinträchtigung (eB)
Gesamtbewertung (kumulativ):	Erhebliche Beeinträchtigung (eB)

Insgesamt ist durch das Vorhaben kumulativ eine erhebliche Beeinträchtigungsintensität (eB) zu erwarten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von besonderer Schwere (eBS) ist insbesondere hinsichtlich des Schutzguts Boden zu beschreiben, da jede Form der Bodenversiegelung zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen und -prozesse führt, einschließlich der Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen. Insgesamt gehen durch das Vorhaben Bodenflächen von etwa 0,78 Hektar verloren. Zusätzlich wird der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope als erheblicher Eingriff von besonderer Schwere (eBS) bewertet, da mit der Realisierung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ein vollständiger Verlust einer

pauschal geschützten Magerwiese einhergeht, die wertvollen Lebensraum für seltene und spezialisierte Tier- und Pflanzenarten bietet.

Die Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass der Eingriff, insbesondere die baubedingte Bodenversiegelung, durch ein internes Maßnahmenkonzept nicht angemessen ausgeglichen werden kann. Zur Kompensation des Eingriffs sind externe Ausgleichsmaßnahmen zwingend erforderlich. Hierfür werden Flächen etwa 1,5 km östlich in die Planung integriert. Die betreffenden externen Flächen sind derzeit als Fettwiesen ausgeprägt. Diese Wiesen sollen unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss als extensive Magerwiesen entwickelt werden (Anpassung der Bewirtschaftungsart). Durch diese Maßnahme ist eine vollständige Kompensation des Eingriffs möglich.

Die dargestellten Maßnahmen müssen kontrolliert werden, um sicherzustellen, dass die Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft weiterhin gewahrt bleiben.

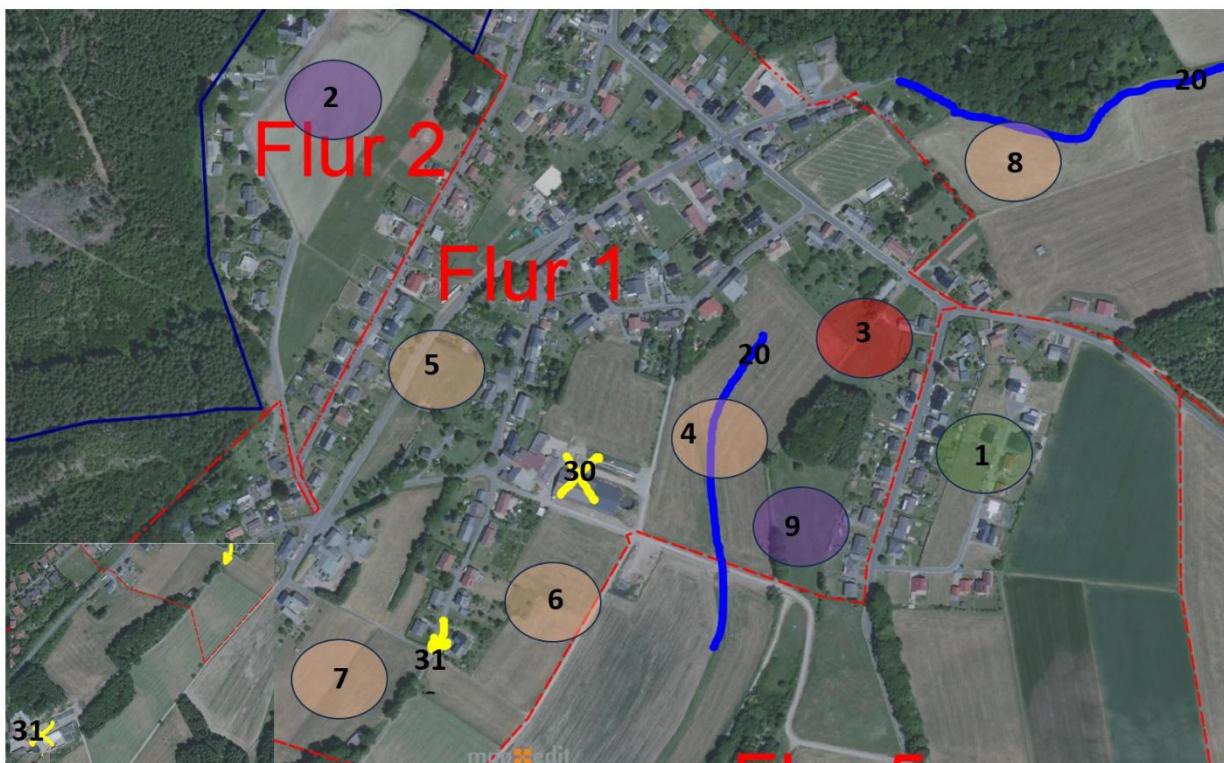
8. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

Der Boden ist in Bezug auf die anderen Schutzgüter von besonderer Bedeutung. Unterstehende Tabelle soll die Beziehungen zwischen den Schutzgütern (insbesondere die Wechselbeziehung zwischen dem Boden und anderen Schutzgütern) und deren Wirkungen in allgemeiner Form darstellen und aufzeigen.

Schutzgut	Wirkungen des Schutzguts auf den Boden	Wirkungen des Bodens auf das Schutzgut
Mensch	Allgemeine Nutzungen können Erosionen und Verdichtung bewirken.	Schadstoffbelastung des Bodens wirkt auf die menschliche Gesundheit.
Tiere und Pflanzen	Vegetation bewirkt Erosionsschutz. Vegetation beeinflusst Entstehung und Zusammensetzung des Bodens. Tiere beeinflussen Entstehung und Zusammensetzung des Bodens (z.B. Düngung, Tritt, Abbau).	Boden ist Lebensraum für Bodenorganismen. Boden bestimmt die vorkommende Vegetation. Schadstoffquelle für Pflanzen
Wasser	Oberflächenabfluss bewirkt Erosion. Beeinflussung der Entstehung, der Eigenschaften und der Zusammensetzung. Eintrag von Schadstoffen.	Filterung von Schadstoffen. Wasserspeicher. Pufferung von Säuren. Stoffeintrag in das Wasser.
Klima und Luft	Beeinflussung der Entstehung und der Zusammensetzung des Bodens durch Klimaveränderungen. Eintrag von Schadstoffen, Nährstoffen und Säuren in den Boden.	Beeinflussung des lokalen Klimas und der Luftzusammensetzung durch den Boden und seine Eigenschaften (z.B. Staubbildung, Kühlfunktion).
Landschaft	Landschaftsfaktoren (z.B. Geländeneigung) bestimmen Erosionsgefährdung.	Erosionsneigung des Bodens beeinflusst langfristige Landschaftsveränderung.
Kultur- und Sachgüter	Bodenabbau oder Bodenveränderung durch Erstellung von Sachgütern (Gebäude) bzw. durch Nutzung von Sachgütern (Boden-schätze).	Boden als Archiv der Kulturschichte. Boden als Träger von Sachgütern (Gebäude, Infrastruktureinrichtungen, etc.).

9. Alternativenprüfung

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden insgesamt fünf potenzielle Standorte für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde betrachtet. Der nachfolgenden Abbildung ist die Lage der betrachteten Standorte zu entnehmen.



Die bisherige im FNP vorgesehene Außenreserve „Im Bungert“ (rd. 2,03 ha; Nr. 3) ist nicht mobilisierbar. Zum einen wäre hier lediglich eine einseitige Bebauung möglich und der Verkauf der Grundstücke durch die Geruchbelästigung eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs schwer zu realisieren, zum anderen lehnt der Eigentümer einen Verkauf ab. In bereits existierenden Baugebieten (Nr. 1) sind alle verfügbaren Grundstücke bereits veräußert und bis auf wenige bereits auch bebaut. Weitere potenzielle Flächen scheitern am Verkaufswillen der Besitzer (Nr. 30, 31) und sind ohnehin aufgrund der unmittelbaren Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet (Nr. 4, 6, 7). Fläche Nr. 5 entfällt aufgrund der sich aus § 22 LStrG ergebenden Bauverbotszone. Fläche Nr. 8 weist eine ungünstige Topographie auf, weshalb eine Entwässerung enorme Kosten verursachen würde. Hinzu kommt eine Einschränkung durch einen Bachlauf (Nr. 20). Fläche Nr. 9 wurde von der Gemeinde mit der Absicht angekauft, eine zukünftige Reserve für Wohnraum zu sichern. Um den aktuellen akuten Bedarf an Bauland decken zu können ist diese jedoch zu klein dimensioniert und kommt daher erst für eine sich zukünftig an das aktuelle Vorhaben anschließende Wohnraumentwicklung in Frage. Das vorliegende Planvorhaben auf Fläche Nr. 2 mit rd. 1,37 ha verbleibt somit als einzige städtebaulich sinnvolle Alternative.

Baulückenmobilisierung:

Aufgrund der Blockierung von Baulücken ist eine vorrangige Innenentwicklung nicht ausreichend, um dem Bedarf an Baugrundstücken nachzukommen. Eine Abfrage der Baulücken und Aktualisierung des Monitoring-Portals „Raum + Monitor“ wurde im Jahr 2025 für die Ortsgemeinde Feusdorf vorgenommen. Hieraus geht hervor, dass derzeit von 24 vorhandenen Baulücken lediglich 7 grundsätzlich für den Markt als verfügbar anzusehen sind. Hieraus resultiert gemäß „Raum+Monitor“ eine anrechenbare Fläche von 0,66 ha für Wohnbauflächen (Vgl. Abb. 9). Dieses Potenzial ist nicht ausreichend, um das unter Kapitel 1 skizzierte Nachfrageprofil ausreichend zu bedienen. Hierfür ist eine Entwicklung in den Außenbereich, wie in der vorliegenden Planung, zur Ausweisung von rd. 15 Baugrundstücken (1,37 ha Wohnbaufläche) alternativlos.